

סעיף 60:

מכירה למדינה, לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים

60. מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למדינה, לרשות מקומית, לקרן הקיימת לישראל, או לקרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל - תהיה פטורה ממש.

סעיף 61:

מוסדות ציבור

61. (א) מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למוסדות ציבור פטורה ממש.

(ב) מכירת זכות במקרקעין בידי מוסד ציבורי -

(1) אם המקרקעין שהזכות בהם נמכרת היו בידי המוסד במשך תקופה של שנה לפחות, ושימשו במישרין את המוסד במשך תקופה של 80% לפחות מהתקופה שהזכות במקרקעין היתה בידי - תהא פטורה ממש;

(2) אם המקרקעין שהזכות בהם נמכרת שימשו במישרין את המוסד במשך תקופה קצרה מ-80% מהתקופה שהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד, או שלא שימשו אותו כלל -

(א) כשהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד במשך תקופה שאינה פחותה משנה ואינה עולה על ארבע שנים - יינתן פטור יחסי מהמס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות היתה בידי;

(ב) כשהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד במשך תקופה העולה על ארבע שנים - יינתן פטור של מחצית המס, ואם המקרקעין שימשו במישרין את המוסד - יינתן, בנוסף לפטור האמור, גם פטור על חלק יחסי מהמחצית השנייה של המס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות היתה בידי.

(ג) יבואר בהמשך

(ד) לענין סעיף זה, "מוסדות ציבור" - מוסדות לדת, לתרבות, לחינוך, למדע, לבריאות, לסעד או לספורט או למטרה ציבורית אחרת ושאינם מיועדים להפקת רווחים, שנקבעו לענין זה על-ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ה) מוסד ציבורי שנקבע לענין סעיף 46(א) לפקודת מס הכנסה, יראוהו כאילו נקבע גם לענין סעיף קטן (ד).

[תוקן:תשמ"ד-1984 (מס' 16)]

[תוקן:תשמ"ד-1984 (מס' 15)]

פס"ד הטכניון – עליון 69

מדובר במרצה בטכניון שהטכניון העמיד לרשותו דירה למגורים. לימים מכר הטכניון את הדירה וטען שבכל התקופה היה שימוש במישרין- כי זה שהמרצה גר בסמוך למוסד הציבורי זה שימש את המוסד הציבורי ומטרתו שזה חינוך. ביהמ"ש קבע כי הנהנה העיקרי הוא המרצה, אע"פ שגם המוסד נהנה, אך הנהנה העיקרי הוא המרצה, ולכן לא מדובר בשימוש במישרין.

פס"ד קרן אהרונסון :

מוסד ציבורי שמכר מטעם זיתים בזיכרון יעקב. במהלך השנים הנכס הניב הכנסות שכירות. הוסכם בין הצדדים כי דמי השכירות יממנו את הפעילות השוטפת של המוסד הציבורי. הקרן טענה שימוש במישרין שכן ההכנסות מדמי השכירות משמשות את מטרת המוסד. ביהמ"ש העליון קבע כי הנהנה העיקרי הוא השוכר, הוא זה שעשה שימוש במישרין והקרן בעקיפין.

סעיף 61 ג:

(ג) מכר מוסד את הזכות במקרקעין שרכישתם היתה פטורה ממס לפי סעיף קטן (א) **תוך חמש שנים מיום שרכשה**,
יהא המוכר חייב גם במס אשר האדם שממנו נרכשה הזכות היה פטור ממנו על פי הוראות הסעיף הקטן האמור.

סעיף 62:

מתנות לקרובים

62.

(א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו - שאינו איגוד בשליטתו - יהיו פטורים ממס.

סעיף 62 מעניק פטור ממס למתנות בין קרובים. הסעיף קובע כי מכירה ללא תמורה = דהיינו מתנה, בין קרובים פטורה ממס. הסעיף ממעט מתנה מיחיד לאיגוד מקרקעין, לאיגוד שהוא בשליטתו כיוון שהגדרת קרוב בסעיף 1 לחוק ממ"ק כוללת קרבה כזו.

"קרוב" לאדם פלוני -

(1) בן-זוג;

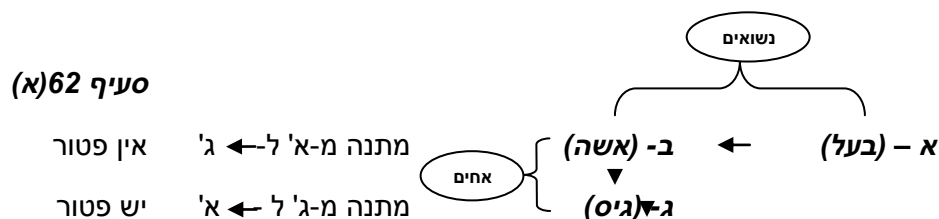
(2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;

(3) אח או אחות ובני-זוגם;

(4) איגוד שהוא בשליטתו;

מטרת סעיף 62 הייתה להעניק פטור ממס מיחיד ליחיד ולא מיחיד לתאגיד.

פס"ד וילנצ'וק יצחק



בפס"ד זה ניסו לעשות תרגיל מ-א' ל-ב' ואח"כ מ-ב' ל-ג'. כדי לעקוף את החיוב במס ע"י 2 מהלכים, ובאמת נקבע כי העברה בין גיסים שלא נחשבים קרובים לפי החוק דרך בין זוג היא לא עסקה מלאכותית ע"פ סעיף 84 לחוק, ולכן הפטור יחול!!!

סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות

84. סבור המנהל כי עסקה פלונית או פעולה פלונית באיגוד, המפחיתה או העלולה להפחית את סכום המס העשוי להשתלם על ידי אדם פלוני, או למנוע תשלום מס, היא מלאכותית או בדויה או כי אחת ממטרותיה העיקריות של עסקה פלונית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה, רשאי הוא להתעלם מהן ולשום את המס המגיע לפי זה. הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק.

מתנות בין קרובים שהיא פטורה ממס לפי סעיף 62, יש בכל זאת מס של 1/3 לפי תקנה 20 לתקנות מס רכישה (מכירה לקרוב).

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה - 1974

מכירה לקרוב

20. במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל. [10, 17]

מכירה שחל עליה סעיף 62(ב) לחוק

20. במכירת זכות במקרקעין שחל עליה סעיף 62(ב) לחוק, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל. [63 - תחילה מיום 9.6.94 ואילך]

מכירה לבן-זוג

21. על אף האמור בתקנה 20 מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן-זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס רכישה. [10, 63] [תחילה לגבי תוספת המילים "ללא תמורה" מיום 22.12.94].

(ב) מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים, ללא תמורה, מיחיד לבן זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס; לענין זה, "בן זוג המתגורר יחד אתו בדירה" - מי שעשוי לחול עליו סעיף 55 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965, וחי ביחד עם בן זוגו חיי משפחה במשק בית משותף בדירת המגורים הנמכרת, שנה לפחות לפני המכירה.

[תוקן:תשנ"ד-1994 (מס' 26)]

סעיף 55 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965

מעין צוואה

55. איש ואשה החיים חיי משפחה במשק - בית משותף אך אינם נשואים זה לזה, ומת אחד מהם ובשעת מותו אף אחד מהם לא היה נשוי לאדם אחר, רואים את הנשאר בחיים כאילו המוריש ציווה לו מה שהנשאר בחיים היה מקבל בירושה על פי דין אילו היו נשואים זה לזה, והוא כשאין הוראה אחרת, מפורשת או משתמעת, בצוואה שהשאיר המוריש.

סעיף 62 קובע כי מכירת זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים מיחיד לבן זוג המתגורר איתו שנה לפחות במשק בית משותף, פטורה ממס. הכוונה היא לבני זוג שמנהלים משק בית משותף אך לא נשואים. דהיינו ידועים בציבור.

פטור על ויתור וללא תמורה

63. ויתור על זכות ללא תמורה - פטור ממס.

פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין

64. הפקעה של זכות במקרקעין שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהיה פטורה ממס.

סעיף 63 בכפוף להגדרת מכירה קובע כי ויתור למרות שמדובר במכירה, אם זה ללא תמורה פטור ממס.

עולה השאלה מהי הגדרת ויתור? האם הפקר? או ויתור לפלוני ספציפי? ויתור = נטישה- ויתור לכל העולם

בפס"ד היינה ינטע

מה ההבדל בין 62 ל- 63 (סעיפים)? ביהמ"ש קבע כי קיים הבדל בין העברת זכות לאדם ספציפי לבין ויתור עליה. ויתור משמעותו היא הימנעות מניצול זכות במקרקעין לאחר מבלי לקבוע מי יקבלנה. זהו ויתור לכל העולם. נטישה של זכות במקרקעין או הסתלקות ממנה ולא ייעודה לאדם ספציפי כפי שקובע סעיף 62 לקרוב. אין הרבה מקרים במציאות של ויתור לבד מנספי שואה / אנשים שאינם יודעים שנדל"ן שייך להם וכו'.

הפקעות:

הפקעה היא למעשה יציאה של נכס מרשותו של אדם שלא מרצון. במילים אחרות הפקעה הינה מכירה לא רצונית. מזכיר כי סעיף 5(א) לחוק קובע כי הפקעה שיש עימה תמורה היא מכירה. אם אין תמורה אזי זו לא מכירה.

5.

(א) מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין שלא על ידי בעליה על פי תביעת חלוקה או לשם פרעון של משכנתה, שעבוד או חוב פסוק, או על ידי הליכי הוצאה לפועל, וכן הפקעת זכות במקרקעין שיש עמה תמורה - **יראו בהן לענין חוק זה מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין**, ומי שנמכרה זכותו במקרקעין ומי שהוקנתה זכותו באיגוד מקרקעין ומי שזכאי לקבלת פיצויים בשל הפקעה כאמור, יראו אותם כמוכר או כעושה הפעולה, לפי הענין.

אמרנו שההפקעה יכולה להיות לצורכי ציבור: סלילת פסי רכבת כביש, בניית בית חולים או כל פעולה שהצד המפקיע זה המדינה. המדינה היא זו שמפקיעה. אין כאן 2 צדדים שהמדינה היא רק נלווית אליהם. אלא המדינה היא אקטיבית ויכולה לשלם פיצוי. הפקעת עירייה = הפקעת מדינה. סעיף 64, לחוק דן בהפקעה, שתמורתה נתנה כפיצוי זכות אחרת במקרקעין, והסעיף מעניק פטור ממס. כלומר יש כאן למעשה החלפה של מקרקעין בדרך של הפקעה.

פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין

64. הפקעה של זכות במקרקעין שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהיה פטורה ממס.

כמובן שכמו בשאר סעיפי הפטור, כשהמופקע ימכור את המקרקעין החדשים שקיבל תהיה כניסה לנעלי במובן של מחיר מקורי ביום רכישה של הקרקע הישנה. סעיף 48ג שצינו בעבר, מעניק הנחה ממס של 50% בהפקעה, שחויבה במס.

שיעור מיוחד להפקעה

48ג.

(א) במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה או מכירה שלפי סעיף 65 רואים בה את המוכר כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין - לגבי החלק האמור - יינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו, בסכומים אלה:

.....

50% על כל סכום נוסף

(ב) בסעיף זה, "המס" - למעט מס הרכישה שיחיד חייב בו לפי סעיף 9.

[תוקן:תש"ם1980- (מס' 8)]

(ג) במכירת זכות במקרקעין המשותפת לאחדים יינתן הזיכוי לכל אחד מן השותפים בשיעור חלקו היחסי בזכות.

[תוקן: תשל"ה1975- (מס' 6), תשמ"ד1984- (מס' 15)]

עולה השאלה האם הנישום יכול לבחור בסיטואציה של החלפה שתמורתה נתנה קרקע חליפית במסגרת הפקעה. דהיינו, האם ליישם את סעיף 64 שנותן פטור ממס או להגיד שמדובר בחליפין שחייבים במס כהפקעה וליישם את סעיף 48ג?

דוגמא להבנה:

א' רכש מקרקעין ב100 ₪ לאחר 10 שנים הופקעו המקרקעין. תמורתם קיבל מקרקעין ששוים 1100 ₪. ע"פ סעיף 64 ה1000 ₪ פטורים ממס, אולם פטור זה הוא זמני כיוון שכאשר ימכור את המקרקעין החדשים ב1400 ₪ ימוסה על שבח של 1300 ₪. לעומת זאת, אם בחר בסעיף 48ג כארוע שחייב במס, ביום ההפקעה הוא ישלם רק 50% מהמס החל על שבח של 1000 ואז כשימכור יקבל מחיר מקורי של 1100 (עיקרון רציפות מס) והמס שיחול יהיה על 300 ₪

מכירה 1400	הפקעה 1100	רכישה 100
רווח 300	רווח 1000	

לפי אופציה א' סעיף 64: יחוייב 20% על 1300 ₪ = 260 ₪ (כניסה לנעלי – עיקרון רציפות המס)

אופציה א	אופציה ב	
1000=1100-100 פטור ממס	$200=0.2*1000$	שלב א
	$100=50\%*200$ לפי 48ג	
1300=1400-100	$300=1400-1100$	שלב ב
$260 = 20\%*1300$	$60=20\%*300$	
260 ₪.	160 ₪	סה"כ מס לתשלום

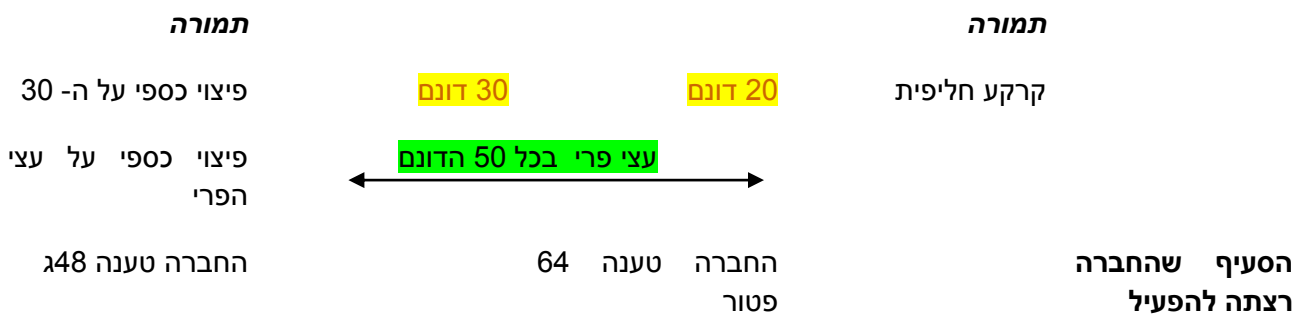
ישנם המצדדים בגישה שניתן לבחור בין 2 הסעיפים וישנם הטענים שא"א לבחור וחייבים לבחור את אופציה א'. הבחירה תלויה במס' דברים . באופציה ב' צריך להביא כסף מהבית – הלוואה ע"מ לשלם את המס. כי אין לי תזמ"ז כעת. כמו"כ יכול היות שיהיה אח"כ בשלב השלישי ירידת ערך, ואז יהיה הפסד גדול אם נלך לפי 48ג. 48ג טובה רק אם יש עליית ערך.

פס"ד דב בן דרור .

מדובר בבעל פרדס שעריית ראשל"צ חתמה איתם על הסכם לפיו תרכוש 50 דונם מאותו פרדס בדרך של הפקעה . כמו"כ יקבלו בתמורה קרקע חליפית על חלק מהקרקע (בגין 20 דונם) ופיצוי כספי על יתרת הקרקע (30 דונם) ועצי הפרי בכל ה-50 דונם. עצי פרי = מחוברין = זכות במקרקעין

החברה רצתה להחיל את 2 הסעיפים על החלקים השונים :

על ה-20 דונם קרקע – שיחול סעיף 64, ועל ה-30 דונם קרקע + כל ה-50 דונם עצי פרי – שיחול סעיף 48ג.



ביהמ"ש המחוזי קיבל את עמדת החברה. ולעומת זאת ביהמ"ש העליון הפך את ההלכה ע"פ, כי כיוון שמדובר בעסקה אחת לא ניתן לפצל את 2 העסקאות ולפיכך א"א ליישם את סעיף 64 כי 64 דן בהחלפת מקרקעין כנגד מקרקעין כי הכול עסקה אחת. אם מקבלים סכום אפילו קטן – 1 ₪ לא יחול סעיף 64.

דובר בחלקת מקרקעין שגבלה עם ביה"ח השרון בפ"ת ויועדה להפקעה לצורכי ציבור. עלתה השאלה האם הכרזה על מקרקעין כי הם מיועדים להפקעה לצורכי ציבור¹ (סעיף 5 לפקודת הקרקעות לרכישה לצורכי הציבור) והסכמה מצד המופקע בטרם הופקעו המקרקעין בפועל (בטרם חל סעיף 7 לחוק האמור) נחשבת כהפקעה.

תודעת
פ"ק 34' לש' 1946

5. (1) מקום שמתכוון שר האוצר לרכוש כל קרקע לצורך ציבורי כל... שהוא, יגרום כי התפרסם ברשומות הודעה על כוונתו זאת, והודעה זאת תהיה בטופס א' או בטופס ב' הרשומים בתוספת, הכל לפי הטופס הנאות. כמו כן, יגרום כי יוצגו טפסים של אותה הודעה במקומות נוחים על הקרקע, או סמוך לקרקע, שעומדים לרכשה, ונוסף על כך יגרום, כי יימסר העתק של אותה הודעה, לכל אדם, ששמו נרשם בספרי האחוזה כבעליה של הקרקע, או כאדם שיש לו טובת הנאה בה, ומסירה זאת תבוצע בין מתוך נסירה לידיו ממש של האדם, שלו יש למסרה, או מתוך השארת העתק של אותה הודעה במקום מגוריו הידוע לאחרונה, או מתוך שליחתה בדואר במכתב רשום, שעליו נכתבה כתבתו של אותו אדם לפי כתובת הדואר שלו הידועה לאחרונה, אם יש כזאת.

(2) פרסום ברשומות של הודעה לפי סעיף קטן (1) רואים אותו כראיה מכרעת ששר האוצר אישר כי המטרה, שלשמה עומדים לרכוש את הקרקע, היא מטרה ציבורית.

(3) לאחר שתתפרסם הודעה לפי סעיף קטן (1) יגרום מנהל אגף רישום והסדר הקרקעות — כל אימת שהדבר נעשי — כי תירשם אזורה בספרי האחוזה בדבר פרסומה של אותה הודעה; אותה אזורה תבטל לאחר שתתפרסם הודעה — לפי סעיף קטן (1) לסעיף 14 — על הזרה מרכישה בגין כל קרקע שבה נוגעת האזרה, או לאחר שתירשם הממשלה — לפי סעיף קטן (2) לסעיף 19 — כבעליה של כל קרקע, שבה נוגעת האזרה.

6. מותר לכל אדם שיש לו זכות על כל קרקע —

- (א) למכור אותה קרקע או להעביר בדרך אחרת את הבעלות עליה לשר האוצר;
- (ב) להרשות את התזקתה או שימוש ע"י שר האוצר לתקופה מסוימת;
- (ג) ליצור כל זכות שימוש עליה או כל זכות אחרת בה או עליה לטובת שר האוצר;
- (ד) ליצור לטובת שר האוצר כל הגבלה על השימוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, או להסכים לכל הגבלה כנייל,

סמכות להעביר
קרקע

סמכות לקנות
חזקה
פ"ק 34' לש' 1946

לא תחת חודאה או
מניעת בחודעה לפי
סעיף 5 ו-7
פ"ק 34' לש' 1946

ולתקשר בכל החוזים הנוצרים לכל מטרה מהמטרות הנ"ל, וביחוד מותר לכל חבר, או לנאמן, לאפוטרופוס, למנהל נכסים או לאדם אחר המייצג אדם הנתון לפסלות חוקית, לעשות ביחס לאותה קרקע, בכוח פקודה זו ולמרות כל דבר האומר את החיפך בכל חוק, תזכיר התאגדות או תקנות התאגדות או בכל מסמך אחר, כל פעולה מהפעולות הנ"ל ולהתקשר לשם כך בכל החוזים הנוצרים.

7. (1) שר האוצר רשאי להורות — בהודעה שתימסר לפי סעיף 5 או בכל הודעה שלאחריה שתימסר באופן דומה — לכל אדם שיש לו החזקה בקרקע שעומדים לרכשה, למסור את החזקה בקרקע עם תום מועד התקופה הנקובה לכך בהודעה או לפניו, ואותה תקופה לא תפחת מכדי חדשים מתאריך פרסום אותה הודעה ברשומות, אלא אם דרושה הקרקע באופן דחוף לצורך הציבורי שלשמו עומדים לרכשה, והרצאת דברים בהודעה כזאת כי הקרקע דרושה באופן דחוף לצורך הציבורי, שלשמו עומדים לרכשה, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה.

(2) כתום מועד התקופה הנקובה בהודעה, שתימסר לפי סעיף קטן (1), יהיה שר האוצר זכאי להיכנס אל הקרקע, או לעלות עליה ולקנות החזקה בה בהתאם לכך.

7א. הודעה הנמסרת לפי סעיף 5 או 7 לא תפורש כחודאה מצד שר האוצר כי הקרקע הנוכרת בה מוזהקת ע"י כל אדם בבעלות פרטית או בחזקה חוקית פרטית, ופירסום הודעה כזאת לא יפגע

3

פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943
נוסח מלא

בכל תביעה מצד הממשלה על אותה קרקע או בנינה.

¹ פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 היא **פקודה** (דהיינו חיקוק של המחוקק המנדטורי, אשר נקלט במשפט הישראלי כבעל מעמד שווה לחוקי הכנסת) המסמיכה את **שר האוצר להפקיע מקרקעין** אם הם נחוצים לצורכי ציבור בלבד.

סמכויות שר האוצר או של **פקידי** הן להפקיע את הזכות שבה מחזיק המופקע (הבעלות, החכירה או זכות אחרת) במקרקעין או לחלופין לגרוע מבעל הזכות חלק מסוים מהזכות (למשל לקבוע בה **זקת הנאה** למעבר או הגבלה אחרת). דבר הכוונה להפקיעה ומועד ההפקעה המזערי יפורסמו באמצעים הבאים:

- **ברשומות**
- על ידי משלוח הודעה **בדואר רשום** לבעלי הזכויות הרשומים **במרשם המקרקעין** או במסירה ידנית
- הודעה תמוקם במקום המיועד להפקעה
- הערה תירשם בפנקסי המקרקעין (באחריות **המפקח על המרשם**)

לאחר פרסום דבר הכוונה להפקעה רשאים נציגי שר האוצר ובעלי המקרקעין להגיע להסכמה בדבר פיצויי ההפקעה הראויים. פיצויי ההפקעה הראויים יהיו "הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק על ידי המוכר מרצונו הטוב" (ציטוט מהפקודה). סכסוכים בדבר פיצויים וזכות קניין ייושבו על ידי בית המשפט.

לא ישולם פיצוי עבור הפקעה של חלק מהקרקע הקטן מ- 25%.

בתום התקופה שנקבעה בהודעה בדבר ההפקעה יכולה הרשות שלה דרוש המקרקעין לתפוס בה חזקה ולהעביר בפנקסי המקרקעין את הזכויות הרשומות. לכאורה, פינוי נכס מופקע אמור להעשות זמן קצר לאחר פרסום הודעה ברשומות (בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות) אולם הלכה למעשה ישנן כמה מגבלות הנובעות הן מהוראות החוק והן מתקדימי פסיקה שונים:

- פינוי נכס שאינו משמש למגורים יבוצע רק לאחר הצעה לתשלום של הסכום שאינו שנוי במחלוקת
- פינוי נכס שמשמש למגורים יעשה רק לאחר שלמחזיק בו הוצע דיור חלוף הולם.

ביטול הכוונה להפקיע

בשלבים שקודם להפקעה עצמה (טרם תפיסת החזקה) רשאי שר האוצר לחזור בו מכוונתו להפקעת מקרקעין לגמרי או במקצת.

בעלי המקרקעין טענו שאם לא הייתה הכרזה, לא היו מנהלים מו"מ, ומוכרים. ביהמ"ש העליון קבע שהפקעה היא רק לאחר הפעלת סכעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות רכישה לצורכי ציבור. סעיף 5 לפקודה הוא השלב הראשון בו מכריזים על המקרקעין כברי הפקעה ברשומות. (2 עיתונים). המשמעות, שהרשות (המדינה) מזמינה את הבעלים לניהול מו"מ. סעיף 7 הוא השלב השני והוא חל רק כאשר הצדדים לא הגיעו להסכמה והמדינה מפקיעה את המקרקעין. במילים אחרות שר האוצר מורה למחזיק בקרקע למסור את החזקה בקרקע תוך פרק זמן מסויים ונרשמת אזהרה ברישום המקרקעין. **ולכן קובע ביהמ"ש שמי שהגיע להסכמה לפני סעיף 7 זו לא הפקעה**, כי הוא הסכים, והפקעה הינה רק באונס. אפילו שהמכירה בוצעה בנסיבות שהיו עלולות להביא בסופו של דבר להפקעה גמורה – סעיף 7.

ישנה פרשנות של רשות המיסים לפיה פרסמה הוראת ביצוע הקובעת למרות הפס"ד, שאפילו אם הצדדים הגיעו להסכם מוקדם עם בעלי הקרקע בדבר גובה הפיצוי יחול סעיף 48ג בתנאי שכל הליכי ההפקעה יתבצעו כדין בסופו של דבר. ההקלות יינתנו בתנאי שקבלת התמורה תהיה לאחר סיום הליכי ההפקעה הנורמאליים.

סעיף 65:

פטור בהחלפות מסויימות

65. החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שניתן על פי כל דין, שהוראות סעיף 67 אינן חלות לגביה, כשלא שולם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף - תהיה פטורה ממס; שולם סכום הפרש כאמור - יראו את המוכר לענין חישוב השבח והמס כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין שנתן, שהוא כיחס שבין סכום הפרש האמור לבין כל התמורה שקיבל בעד הזכות במקרקעין שנתן.

[תוקן:תשמ"ד-1984 (מס' 15); תשס"ב-2002 (מס' 49) - תחולה על עסקאות שנערכו לאחר 1.1.2002]

סעיף 65 קובע שהחלפת מקרקעין בשל צו (לא בהסכם אלא בכפייה), כשלא שולם תשלום איזור פטורה ממס. ואם שולם תשלום איזור במזומן מדובר במכירה של חלק יחסי מהזכות במקרקעין שמכר המוכר לפי חלק יחסי.

דוגמא:

א' החליף בצו של ביהמ"ש שחייבו להחליף קרקע ששווה 100 ₪ עם פלוני. בהתערבות ביהמ"ש

שווי הקרקע היה 80 ₪ וכנראה גם קיבל 20 ₪ במזומן כי הוא "לא פרייר". ניתן לומר שדומה להחלפת נכסים דומים, זה נחשב כמימוש של חלק מהנכס. ניתן לאמר ש-א' מכר 20% מקרקעו. כי הוא קבל 20 ₪ מ100 ₪ שווי קרקע שנתן. כעת אם עלות רכישת הקרקע בידי א' היה 10 ₪ נחשב את השבח, והמס החל בהנחה ששיעור המס על א' הוא 20%. סעיף 48ג קובע כי תשלום איזון בשל החלפה בשל צו, לפי סעיף 65 לפקודה יהיה פטור על 50% מס.

נתן	100 ₪ שווי קרקע
קיבל	80 ₪ + 20 ₪
שווי מכירה	20 ₪ במזומן
<u>שווי רכישה</u>	<u>2 ₪ = 20 * 0.1</u>
שבח	18
<u>אינפלציה</u>	<u>0</u>
ראלי	18
<u>מס</u>	<u>3.6 = 0.2 * 18</u>
50% הנחה 48ג	<u>1.8 ₪ מס לתשלום</u>

